

Feller Rate ratifica en "Afo" al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02.

Calificación

Abr. 2020
Afo

Jul. 2020
Afo

Contacto: Esteban Peñailillo / esteban.penailillo@feller-rate.cl

SANTO DOMINGO, REPÚBLICA DOMINICANA - 30 DE JULIO DE 2020. Feller Rate ratifica en "Afo" al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02.

La calificación "Afo" asignada al Fideicomiso de Oferta Pública Inmobiliario FPM - FP 02 (Fideicomiso FPM) responde a la gestión de una sociedad fiduciaria que combina un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios y un administrador con profundo conocimiento de los activos y positivo historial. Además, considera activos que se encuentran generando flujos operacionales mediante un conjunto de arrendatarios de buena calidad. En contrapartida, la calificación incorpora una baja diversificación por arrendatarios y concentración geográfica, el impacto económico por Covid-19 en desarrollo, lo que se suma al riesgo inherente del negocio inmobiliario, altamente sensible a los ciclos económicos.

La gestión del Fideicomiso está a cargo de Fiduciaria Popular, S.A., sociedad calificada en "AAsf" por Feller Rate, lo que indica que posee un alto nivel de estructuras y políticas para su gestión, con un fuerte respaldo de sus propietarios. La sociedad fiduciaria es una filial del Grupo Popular S.A., holding con casi 40 años en el mercado dominicano.

La administración de los bienes del Fideicomiso recae en Cole S.R.L., quién, a su vez, es el fideicomitente. Cole es una empresa fundada por Federico Pagés More en 1991, orientada a la gestión de proyectos inmobiliarios para rentas comerciales y corporativas.

Los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso son tres inmuebles que se encuentran ubicados en Avenida Abraham Lincoln N° 1.019, en el "Polígono Central" de Santo Domingo. Corresponden a un edificio de oficinas de 6 plantas, un edificio de parqueos y un edificio de apoyo con 2 plantas.

El edificio de oficinas y el edificio de apoyo poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo con una ocupación de 100%. Por su parte, el edificio de parqueos posee 340 espacios, de los cuales 144 son para alquiler a inquilinos. Los inmuebles fueron tasados en diciembre 2019, manteniendo su valor. La diversificación de ingresos por inquilinos es baja, en donde los tres mayores representan cerca del 76,6% de los ingresos totales.

La liquidez de la cartera del Fideicomiso es alta, mantiene un flujo continuo de efectivo producto de los alquileres, ante lo cual se han repartido dividendos por US\$33,7 por unidad durante el año 2020. Se espera que el Fideicomiso continúe entregando dividendos de manera trimestral a los tenedores.

Si bien el prospecto del Fideicomiso establece la posibilidad de endeudamiento, esto se refiere a situaciones excepcionales y, en caso de superar los US\$500.000, debe ser aprobado en asamblea de tenedores. Al cierre de mayo de 2020, el Fideicomiso no presentaba deuda financiera.

Al cierre de mayo de 2020, los valores del Fideicomiso FPM acumularon una rentabilidad (incluyendo dividendos) de 3,2% (no anualizado), respecto del cierre de 2019. Considerando el reparto de dividendos acumulados, la rentabilidad acumulada desde el inicio alcanza un 31,4% (7,5% anualizada).

La duración del Fideicomiso es de 10 años a partir de la primera emisión y su periodo de liquidación se iniciará en el año 8, tiempo apropiado para recibir los flujos de los alquileres vigentes e incorporar renovaciones y nuevos contratos a futuro. Los tres bienes raíces que forman el activo del Fideicomiso poseen contratos de alquiler vigentes de largo plazo. Tanto a nivel de industria como en el Fideicomiso, se aprecia flexibilización en las condiciones de algunos alquileres, dada la situación sanitaria y económica que enfrenta el país. Ninguno de los contratos de arrendamiento contempla la opción de compra para el inquilino. Los vencimientos de contratos son revisados con anticipación por la administración. En promedio, la cartera del Fideicomiso mantiene contratos de alquiler remanentes por 1,7 años.

El significado detallado de todas las categorías de calificación está disponible en www.feller-rate.com.do

Las calificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.